

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække defekter ved et 14 år gammelt gasfyr, da køber ikke havde bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en sådan nærliggende risiko for skade, at ejerskifteforsikringen af den grund kunne pålægges at betale for en udskiftning af fyret.

Herved bl.a. henvist til følgende: Køber havde først konstateret defekterne knap 8 måneder efter overtagelsen, og køber havde ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var behov for særligt forebyggende foranstaltninger.

Kommentar

1) Gasfyr synes omfattet af afskrivningstabel J i bilag 2 til BKDF2, og efter denne tabel skal erstatningen for et gasfyr af alder som i sagen udgøre 63 % af udbedringsudgiften.

2) Sagen er medtaget i materialesamlingen, fordi den belyser, hvad der skal forstås ved betingelsen om, at det dækningsberettigende forhold skal have været til stede ved købers overtagelse af ejendommen, jf. punkt 5 i bilag 1 til BKDF2.

Det springende punkt i sammenhængen er, om en skade skal dækkes, selvom den først har optrådt efter overtagelsen, blot dens årsag forelå ved overtagelsen. Emnet er omtalt i Mangler ved fast ejendom kapitel 6, afsnit 7. Kommentatoren oplever det som særdeles vanskeligt at få fat ankenævnets praksis på dette punkt, men bl.a. en sag som denne kunne give anledning til de følgende bemærkninger:

Det kunne godt se ud til, at ankenævnet er modvilligt over for at tillægge det betydning, om årsagen til en skade som omtalt forelå ved overtagelsen. I stedet er ankenævnet kommet ind på at forholde sig til, om der ved overtagelsen forelå nærliggende risiko for, at der ville opstå en skade efter overtagelsen. En sådan nærliggende risiko er jo dækningsberettigende, jf. punkt 5 i bilag 1 til BKDF2.

Som også omtalt i tidligere kommentarer kunne konstateringen af en sådan nærliggende risiko ganske vist synes at være det samme som at sige, at skadens årsag forelå ved overtagelsen. Der er imidlertid den forskel, at konstruktionen »nærliggende risiko« giver ankenævnet mulighed for et mere frit skøn. Om en skades årsag forelå før overtagelsen eller ej, er i sig selv et simpelt spørgsmål, som typisk vil kunne besvares objektivt. Om et forhold ved overtagelsen har medført nærliggende risiko for skade, er derimod et mere diffust spørgsmål, hvis besvarelse indeholder et væsentligt element af et konkret skøn.

En sag som den foreliggende synes at bekræfte disse fornemmelser. Selvom ankenævnets begrundelse er ret udførlig, er det faktisk svært at få

øje på den egentlige reale grund til, at ejerskifteforsikringen i sagen ikke skulle dække. Afgørelsen synes at være en konkret rimelighedsafgørelse.

Kommentatoren ser sig indtil videre ikke i stand til at komme emnet nærmere.

Fuldt resumé

Hus fra 1952, købt 2015. Huset var opvarmet af et gasfyr fra 2001.

Sagen angår et krav fra køber mod ejerskifteforsikringen i anledning af defekter ved gasfyret. Følgende fremgår: Ifølge en serviceraffort i 2012 skulle der foretages nærmere angivne reparationer på fyret ved næste service. Disse reparationer var tilsyneladende ikke udført, men der var ikke anmærkninger i en serviceraffort i 2015, der ifølge køber var udført af et andet servicefirma.

Ankenævnet pålagde ikke ejerskifteforsikringen dækningspligt med følgende begrundelse: Det var ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var en sådan nærliggende risiko for skade, at ejerskifteforsikringen af den grund kunne pålægges at betale for en udskiftning af fyret.

Ankenævnet henviste herved til følgende:

Køber konstaterede først problemerne knap 8 måneder efter overtagelsen, og køber havde vedligeholdelsesbyrden. Køber havde desuden ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var behov for særligt forebyggende foranstaltninger, dvs. foranstaltninger, der var væsentligt anderledes og mere omfattende, end køber på baggrund af gasfyrets alder og de fremlagte servicerafforter med rimelighed havde kunnet forvente.